



**Bebauungsplan „Kläranlage“  
in Neuthard**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften  
Hinweise**

Vorentwurf | 10.04.2026

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kläranlage“ liegt zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 22.12.2025; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 12.08.2025; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 10.02.2026

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **1.1.1 Versorgungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit „Kläranlage“ gekennzeichneten Fläche sind ausschließlich zulässig:

- Flächen und Anlagen zur Aufbereitung und Reinigung von Schmutzwasser mit den erforderlichen begleitenden Nutzungen sowie dazugehörige Verwaltungs- und Nebengebäude

Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit „Grünschnitt“ gekennzeichneten Fläche sind ausschließlich zulässig:

- Anlagen und Flächen zur Lagerung und Verarbeitung von Grünschnitt

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO)

#### **1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Festgesetzt ist eine GRZ von 0,8.

#### **1.2.2 Maximale Höhe von baulichen Anlagen**

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika, beträgt 13,0 m.

Die maximale Höhe von sonstigen baulichen Anlagen, gemessen von der Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, Oberkante Attika oder Oberkante Wandabschluss, beträgt 8,0 m. Hiervon ausgenommen sind Hochbehälter zur Lagerung von Ausgangsstoffen oder End- bzw. Abfallprodukten. Diese sind bis zu einer Höhe von 25,0 zulässig.

#### **1.2.3 Bezugshöhe**

Für die Bemessung der Gebäudehöhen bzw. Höhen baulicher Anlagen wird für das Plangebiet eine Bezugshöhe von 110,00 m ü. NN festgesetzt.

### **1.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **1.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb des im zeichnerischen Teil festgesetzten Gewässerrandstreifen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

#### **1.5 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist als Fortsetzung des Feldweges Flurstück 3243 bzw. 2040/2 eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für landwirtschaftlichen Verkehr festgesetzt.

#### **1.6 Flächen für Aufschüttungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Aufschüttungen sind Veränderungen des bestehenden Geländeneiveaus bis zu der im Bebauungsplan festgesetzten Bezugshöhe zulässig. Weitergehende Auffüllungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

#### **1.7 Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den als flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzten Flächen ist eine mehrreihige, abgestufte Hecke aus standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je 1,5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch vorzusehen. Alle 15 m ist ein standortgerechter Laubbaum in die Hecke zu integrieren, sofern nachbarrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.

#### **1.8 Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil als flächenhafte Pflanzbindung festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und fortzuentwickeln. Eine Rodung oder ein übermäßiger Rückschnitt sind unzulässig. Bei Abgang sind Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

## **2. Örtliche Bauvorschriften**

Den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kläranlage“ liegt zugrunde: Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 18.03.2025; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 10.02.2026

### **2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Höhenunterschiede zu angrenzenden Grundstücken sind vornehmlich mit bepflanzten Böschungen auszugleichen. Die maximale Böschungsneigung beträgt 1:2. Stützmauern sind nur bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,0 m zulässig.

### **3. Hinweise**

#### **3.1 Altlasten**

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Karlsruhe als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

#### **3.2 Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend der Stadt/Gemeinde oder einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### **3.3 Baugrund**

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

#### **3.4 Grundwasser**

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Karlsruhe als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, ist beim Landratsamt Karlsruhe eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.